

Uitgangspunten vrij inschrijfbaar percelen WDOD

I. Juridisch kader en algemene uitgangspunten

1. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta handelt bij de uitgifte van gronden conform het gelijkheidsbeginsel zoals bedoeld in het Didam-arrest. Waar meerdere gegadigden te verwachten zijn bij vrij inschrijfbaar percelen, wordt een openbare selectieprocedure gevolgd op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
2. Ter bevordering van transparantie worden alle uitgiftes van gronden, via een korte aankondiging geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl, conform de vereisten uit het Didam-arrest.
3. Gegadigden die het niet eens zijn met een voornemen tot verpachting van vrij inschrijfbaar percelen via het Pachtportaal, dienen binnen de gestelde termijn na publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle. Als er niet tijdig een kort geding wordt gestart, vervalt het recht om bezwaar te maken of schadevergoeding te eisen. Wij verzoeken gegadigden om ons binnen deze termijn op de hoogte te stellen van het kort geding, bij voorkeur door een conceptdagvaarding per e-mail te sturen naar beheergrondzaken@wdodelta.nl, onder vermelding van het betreffende pachtperceel.
4. Ernstige of herhaalde overtredingen van de huur- of pachtvoorwaarden kunnen leiden tot uitsluiting van toekomstige inschrijving op gronden in eigendom bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
5. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta behoudt zich te allen tijde het recht voor om in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde uitgangspunten.

II. Inschrijfprocedure en selectie

6. Op alle vrij inschrijfbaar gronden van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan alleen via de website www.pachtportaal.nl worden ingeschreven. Hier dient de inschrijver een account aan te maken.
7. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta werkt **NIET** met een prijsinschrijving of puntensystematiek waarbij de inschrijver een perceel toebedeeld kan krijgen door biedingen, certificaten en dergelijke.
8. Overeenkomsten worden digitaal verzonden en ondertekend via ValidSign. Fysieke post wordt alleen bij uitzondering toegepast.
9. Inschrijvers wordt geadviseerd om voorafgaand aan inschrijving via de perceelapplicatie van RVO ('Mijn percelen') te controleren of op het betreffende bouwlandperceel een rustgewasverplichting geldt. Indien het perceel gelegen is op zand- of lössgrond en er in de periode 2023–2026 nog een rustgewas moet worden geteeld, wordt bij publicatie op www.pachtportaal.nl aangegeven welke gewaskeuze gewenst is en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn. De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de rustgewassenverplichting ligt bij de gebruiker van het perceel.
10. Pachtpercelen worden alleen aan agrarische bedrijven uitgegeven conform het bepaalde in artikel 7:312 van het Burgerlijk Wetboek.
11. Indien percelen via pacht in gebruik worden gegeven aan derden, zal gebruik worden gemaakt van geliberaliseerde pachtovereenkomsten op basis van Art. 7:395 BW óf Art. 7:397 lid 1 BW.
12. Voor percelen die niet landbouwkundig worden gebruikt, maar slechts hobbymatig, zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Ook deze percelen worden aangeboden via het Pachtportaal, zodat belangstellenden kunnen inschrijven.

III. Uitgiftevoorwaarden en looptijden

13. Agrarische percelen worden in principe uitgegeven voor de duur van één jaar, ingaande op 1 januari en eindigende 31 december. Deze korte looptijd waarborgt dat het waterschap de vrije beschikking behoudt over deze gronden ten behoeve van toekomstige projecten.
14. Overige percelen, zoals waterbergingen, uiterwaarden en keringen, worden in eerste instantie uitgegeven voor de duur van één jaar. Indien de inschrijver een pachter of huurder is die bij Waterschap Drents Overijsselse Delta bekend is met de specifieke onderhoudsvoorwaarden voor deze gronden, kan een langere gebruiksduur worden overeengekomen, met een maximum van zes jaar. Gezien de actuele beleidsontwikkelingen, waaronder de mogelijke inzet van gronden voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) op de keringen, behoudt het waterschap het recht voor om van deze termijn af te wijken. Na afloop van de overeengekomen periode kan de gebruiksduur, indien passend binnen het actuele beleid en na hernieuwde publicatie conform het Didam-arrest, opnieuw worden aangegaan. Hierbij wordt opnieuw beoordeeld of er meerdere gegadigden zijn en of een selectieprocedure noodzakelijk is.
15. Indien een pachter zich opnieuw inschrijft voor een agrarisch perceel dat hij reeds in gebruik heeft, dan kan hij meedingen naar een nieuwe gunning van dat perceel. Het waterschap kan in dat geval besluiten de pachtovereenkomst opnieuw aan te gaan voor een jaar, maar dit mag maximaal twee keer achtereenvolgens aan dezelfde pachter. De totale duur van de pacht, gerekend over één aaneengesloten periode van gebruik, mag niet langer zijn dan drie opeenvolgende jaren. Indien deze aaneengesloten maximale termijn wordt overschreden, komt deze pachter **niet in aanmerking voor hernieuwde uitgifte** van het betreffende agrarisch perceel. Na afloop van deze termijn geldt een uitsluiting van minimaal één pachtjaar voordat opnieuw op hetzelfde perceel mag worden ingeschreven. Deze beperkte termijn voorkomt het ontstaan van langdurige pachtverhoudingen en waarborgt dat ook andere gegadigden een eerlijke kans krijgen op het perceel. Wanneer er geen andere belangstellenden zijn, kan bij hoge uitzondering van deze termijn worden afgeweken. Omdat agrarische percelen strategisch van aard zijn en het waterschap verwacht deze gronden binnen vijf jaar zelf nodig te hebben, is het van belang pachtverhoudingen beperkt en flexibel te houden.
16. Als basis voor de pacht prijs wordt voor agrarische percelen de zogenoemde regionorm gehanteerd. Het waterschap kan in uitzonderlijke gevallen jaarlijks beslissen of hier een percentage verhoging of verlaging gerechtvaardigd is. Deze regionorm is niet van toepassing voor bijvoorbeeld keringen en waterbergingen met gebruiksbeperkingen.

IV. Toewijzingscriteria en loting

17. Voor vrij inschrijfbaar agrarische percelen geldt een maximum toedeling van circa 5 hectare per inschrijver, inclusief eventuele gronden verkregen via een uitzonderingspositie. Hetzij als losse percelen, hetzij als één aaneengesloten blok of cluster. Om de toewijzing eerlijk te laten verlopen, wordt elk agrarisch perceel/cluster afzonderlijk verloot onder de inschrijvers die zich specifiek voor dat perceel/cluster hebben aangemeld. Percelen worden daarbij in alfabetische volgorde behandeld. De loting vindt openbaar en fysiek plaats op het waterschapskantoor te Zwolle, door het trekken van lootjes. De gelote inschrijver krijgt het perceel toegewezen, zolang deze inschrijver op dat moment nog binnen de hectarelimiet van circa 5 hectare valt. Zodra een inschrijver de limiet bereikt, vervalt deelname aan verdere loting/toedeling.
18. Voor vrij inschrijfbaar overige gronden met gebruiksbeperkingen, zoals keringen, uiterwaarden en waterbergingen geldt de hectarebeperking van circa 5 hectare in principe niet, omdat het aanbod aan overige gronden groter is dan het agrarisch areaal. Bovendien betreft het vaak grotere beheerseenheden die vanwege hun ligging, functie of inrichting lastig op te delen zijn.

19. Er wordt gestreefd naar een duurzaam agrarisch grondgebruik. Verandering van grondgebruik en teelten/gewassen die het duurzaam gebruik aantasten/verslechteren (waaronder bollenteelt, vollegrond groenteteelt e.d.) mogen niet worden toegepast zonder schriftelijke toestemming. Bij overtreding van het bepaalde treedt artikel 4 in werking.
20. Bij de uitgifte van percelen waarvan de ligging, aard of het gebruiksdoel vraagt om specifieke agrarische deskundigheid (natte gronden, waterbergingen, uiterwaarden, keringen, gronden met KRW doelen) hanteren wij de ervaring van het gebruik van een soortgelijk perceel als selectiecriteria. De beoordeling vindt plaats op basis van eerdere met het waterschap afgesloten pacht- of huurovereenkomsten met vergelijkbare percelen.
21. Agrariërs welke binnen 5 km reisafstand hun bedrijfslocatie hebben, komen voor eventuele pacht in aanmerking. Als er meerdere inschrijvers zijn die aan deze afstandsvoorwaarde voldoen, dan wordt de grond toegewezen via loting, zoals beschreven in punt 17. Wanneer er binnen voornoemde 5 kilometer reisafstand geen inschrijvingen zijn, wordt er naar een ruimere afstand gekeken en wordt alsnog de dichtstbijzijnde inschrijver geselecteerd.
22. De reisafstand van de bedrijfslocatie naar verpachtbare percelen wordt berekend door het Pachtportaal op basis van de hemelsbrede afstand. Het waterschap past deze afstandsbevestiging in beginsel ongewijzigd toe en voert geen systematische controle uit. Alleen in uitzonderlijke gevallen, waarin het waterschap zélf bij beoordeling of via signalen uit de praktijk constateert dat een fysieke barrière — zoals een rivier, kanaal, spoorlijn of snelweg — de feitelijke bereikbaarheid van het perceel aantoonbaar belemmert, kan een correctie worden overwogen. Dit gebeurt uitsluitend op basis van objectieve en toetsbare gegevens, zoals topografische kaarten of routeanalyses en wordt meegenomen in de beoordeling van de inschrijving. Het is niet mogelijk om als inschrijver aanspraak te maken op een correctie van de afstandsbevestiging.

V. Eén-op-één toewijzing (niet vrij inschrijfbaar)

23. Niet vrij inschrijfbaar percelen worden **alleen** gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Deze percelen worden op basis van beleidsmatige afwegingen één-op-één toegewezen aan een gegadigde. Bij deze afweging betreft het waterschap verschillende factoren. Het gaat onder meer om de taak en doelstellingen van het waterschap, de uitvoering van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), de Kaderrichtlijn Water (KRW), en de ambities op het gebied van duurzaamheid en milieu. Ook wordt gekeken naar bestaande grondposities, de ligging van de onroerende zaak, eventuele bestaande aanspraken en de historie van het perceel. Het waterschap wijst een perceel toe aan een gegadigde waarvan het op redelijke gronden en met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel meent dat deze als enige in aanmerking komt voor pacht of huur van het betreffende perceel. Indien een derde het hiermee niet eens is, kan uitsluitend een kort geding worden aangespannen bij de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, zoals omschreven in punt 3.